



Aktenzeichen: Voß
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 21.03.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/82/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	18.04.2023	
Bauausschuss	26.04.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

**2020 - 17 Bebauungsplan Am Bächweg 3. Änderung
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m § 13 BauGB**

Sachdarstellung:

Da von Seiten der Eigentümerin des Grundstücks Ostpreußenstraße 15 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5) kein weiteres Interesse an der Änderung des Bebauungsplanes „Am Bächweg 2. Änderung und Ergänzung“ geäußert wurde, soll der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung angepasst werden. Der von der Stadtverordnetenversammlung gefasste Beschluss vom 25.02.2021 soll daher aufgehoben werden.

Zur Eigentümerin des Grundstücks Usinger Straße 7 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7) wurde seitens der Verwaltung erneut Kontakt aufgenommen. Hier besteht weiterhin Interesse an der Bebauungsplanänderung. Hinzu kommen nun im nördlichen Bereich die Grundstücke Ostpreußenstraße 5 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 58/8) und Usinger Straße 5 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 58/7).

Ziel ist es, den Bereich als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und die Bebauung des gesamten Grundstückes zu ermöglichen. Gegebenenfalls muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Verfahrens erfolgen.

Nach dem gültigen Bebauungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Dorfgebiet soll sich nach BauNVO dadurch auszeichnen, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht genommen wird. Derzeit ist nur noch ein Landwirt dort tätig, der jedoch nur noch einen kleinen Bereich des Grundstücks für die Zwischenlagerung der Ernte nutzt. Eine Halle im Außenbereich ist bereits geplant. Eine Tierhaltung ist nicht mehr vorgesehen.

Neben der Festsetzung als Dorfgebiet ist derzeit im Bebauungsplan, zwischen der Usinger Straße und der Ostpreußenstraße, eine größere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Im Sinne der vom Bund geforderten Nachverdichtung, bietet diese größere Fläche Potential, das genannte Ziel zu verfolgen.

Auf dem Flurstück 58/8 ist die Errichtung von einer weiteren Baufläche geplant. Die Erschließung des Grundstücks wird über das Flurstück 57/3 erfolgen.

Das Flurstück 56/7 soll über die das Flurstück 57/3, von der Usinger Straße aus, und einer anschließenden Privatstraße erschlossen werden. Hier sind 3 Baugrundstücke geplant. Die Ver- und Entsorgung für die beiden zusätzlichen Baumöglichkeiten kann sichergestellt werden.

Die eingezeichneten Grundstücksaufteilungen sind eine grobe Skizzierung und sollen erstmal nur die mögliche Gestaltung aufzeigen. Konkrete Planungen und Zeichnungen erfolgen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

In städtebaulichen Verträgen soll die Kostenübernahme für die Bauleitplanung sowie die Kosten für die Ver- und Entsorgung geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den von der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2021 gefassten Aufstellungsbeschluss aufzuheben.
2. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 56/2, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/9, 57/3, 58/7, 58/8.

Planziel ist die Umwandlung des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet sowie der derzeit festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zu Baufläche, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

3. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. mit den Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7 und Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 58/8 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten (Privatstraßen) für den Brandschutz regelt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Auszug Bebauungsplan
3. Skizze geplante Grundstücksaufteilung